

## UCHWAŁA Nr .....

### RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 20 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo, gmina Łęczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także Uchwały Nr XLVII/38/2014 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo, gmina Łęczyce i uchwały Nr LXIII/89/2018 z dnia 15 października 2018 r. zmieniającą uchwałę Nr XLVII/38/2014 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 maja 2014 r. uchwała się, co następuje:

#### **§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo, gmina Łęczyce.**

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust.1, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce.
3. Ustalenia planu obowiązują, w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, dla obszaru w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu - załącznik nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru planu wynosi 157,037 ha.
4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

#### Rozdział 1.

#### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

##### 1) linii zabudowy:

- a) ustalona **nieprzekraczalna** – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki, dopuszcza się wysunięcie na odległość do 2,0 m przed linię zabudowy balkonów, tarasów, schodów, podjazdów i zadaszeń,

- b) linia zabudowy nie dotyczy powierzchni zjazdów, placów, małej architektury a także budowli infrastruktury technicznej;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim;
  - 3) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
  - 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć nadbudowę, rozbudowę, dobudowę i przebudowę istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji lub zmiany funkcji budynku do parametrów ustalonych planem;
  - 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 6) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
  - 7) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to taką działalność gospodarczą lub usługową, dla której należy sporządzić raport oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 3.1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:**

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) ustalenie zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) ustalenie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów budynków;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) ustalenie sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu, urządzania i użytkowania terenów;

- 13) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) określenie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:**

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak opracowania audytu krajobrazowego.

## Rozdział 2.

### Ustalenia podstawowe

**§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowym i literowym.**

**§ 5. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.**

Oznaczeniami stanowiącymi ustalenia planu na rysunku są ustalenia liniowe, ustalenia przeznaczenia terenów, oznaczenia wynikające z ochrony dóbr kultury i ochrony środowiska kulturowego, oznaczenia pozostałe oraz komunikacja:

**1. Ustalenia liniowe stanowiące ustalenia planu:**

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

**2. Oznaczenia stanowiące ustalenia przeznaczenia terenów:**

- 1) tereny rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczone symbolem literowym - **PE**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolem literowym – **R**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem literowym - **RM**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem literowym – **MN**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem literowym – **MNU**;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem literowym – **US**;
- 7) tereny rekreacji i wypoczynku, oznaczone symbolem literowym – **UR**;
- 8) tereny usług kultury, oznaczone symbolem literowym – **UK**;
- 9) tereny usług, oznaczone symbolem literowym – **U**;

- 10) tereny kultu religijnego, oznaczone symbolem literowym – **UKr**;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolem literowym – **ZL**;
- 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem literowym – **Zn**;
- 13) tereny wód powierzchniowych (rowy), oznaczone symbolem literowym – **WS**.

### 3. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- 1) obiekty ujęte w Ewidencji Zabytków;
- 2) obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych objęte ochroną;
- 3) kapliczka o zachowanych walorach historyczno – kulturowych oraz drzewa (dwa kasztanowce) rosnące po obu stronach kapliczki objęte ochroną;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 5) historyczny przebieg drogi prowadzącej do zabytkowego cmentarza (znajdującego się poza granicami objętymi opracowaniem planu), który należy ucztylnić w zagospodarowaniu;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Ewidencji Zabytków Archeologicznych;
- 7) strefa ochrony krajobrazu kulturowego.

### 4. Oznaczenia pozostałe:

- 1) drzewa pozostałe;
- 2) obszary podlegające ochronie ze względu na osuwanie się mas ziemnych.

### 5. Komunikacja:

- 1) tereny przeznaczone na poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym – **KDL**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym – **KDD**;
- 3) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolem literowym – **KDPJ**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem literowym – **KDW**.

### § 6. Wymagania zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zabudowa i zagospodarowanie przestrzenne podlegające ochronie:
  - a) istniejąca zabudowa, jej linia zabudowy oraz parametry dotyczące gabarytów i wysokości,
  - b) istniejący układ dróg publicznych,
  - c) istniejące tereny zieleni: tereny leśne i zadrzewione, aleja starodrzewu, drzewa przydrożne wskazane na rysunku planu,
  - d) tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk, wskazane jako tereny rolnicze,
  - e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych w postaci rowów;
- 2) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - a) podział obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnym zagospodarowaniu,
  - b) lokalizacja obiektów nowej zabudowy wyznaczona przez linie zabudowy,
  - c) określenie parametrów zabudowy, w tym ustalenie wysokości obiektów, kształtu bryły, gabarytów, kształtu dachów,
  - d) sieć dróg wyznaczona liniami rozgraniczającymi.

### **§ 7. Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Ochronie podlega zieleń, w tym: starodrzew wzdłuż dróg oraz zieleń komponowana na poszczególnych działkach, przy usunięciu drzew obowiązuje rekompensata gatunkami drzew tożsamyh z usuniętymi lub gatunkami drzew szlachetnych, długowiecznych;
- 2) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) Zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji niszczących naturalne walory terenu, w tym jego ukształtowania;
- 5) Ochrona i utrzymanie istniejących terenów leśnych.

### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**1. W planie wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego części wsi Kaczkowo (objętej planem), której granice oznaczono graficznie na rysunku planu. W strefie tej ustala się:**

- 1) Ochronę układu drożnego i struktury przestrzennej historycznej niwy siedliskowej wsi Kaczkowo;
- 2) Ochronę historycznych zasad sytuowania zabudowy w postaci zagród wielobudynkowych oraz historycznej struktury wsi w postaci zachowanych zabytkowych i tradycyjnych budynków i budowli;
- 3) Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej pod względem usytuowania budynków na działce, linii zabudowy, skali i gabarytu, proporcji bryły, formy dachów oraz kierunku usytuowania kalenicy głównej bryły budynku prostopadle lub równolegle do drogi;
- 4) Stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych;
- 5) Zakaz stosowania, w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, reklam (dopuszcza się jedynie szyldy i tablice informacyjne) oraz budowli o wysokości powyżej 12,00 m;
- 6) Tworzenie terenów zielonych poprzez realizację komponowanej zieleni przydomowej.

**2. Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, która stanowi ochronę ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, z zastrzeżeniem ustaleń §8. ust 1, oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje:**

- 1) zakaz realizacji budynków wielorodzinnych oraz obiektów wielkoformatowych i wielkoobszarowych;
- 2) zakaz realizacji budowli infrastruktury technicznej wyższej niż 15,00 m npt.;
- 3) zakaz zalesiania terenów rolnych.

### **3. Ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków.**

- 1) ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu); w obiektach tych zamierzenia inwestycyjne w obrębie elementów chronionych (wymienionych w pkt. 2) wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji zabytków podlegają ochronie:
  - a) w zakresie historycznej bryły i historycznego kształtu dachu,
  - b) historycznej dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenie drzwi i okien),
  - c) historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym również wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz historycznych i tradycyjnych podziałów stolarki okiennej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki;
- 3) obowiązuje zakaz tynkowania i ocieplania na zewnątrz ceglanych i drewnianych elewacji;

- 4) przy robotach budowlanych dotyczących elewacji budynków ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej winna mieć charakter odtworzeniowy (z zachowaniem podziałów lub zachowanych przekazów ikonograficznych);
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów, wysokość obiektu musi być zachowana jak w stanie istniejącym.

#### **4. Obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi.**

- 1) obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (oznaczone na rysunku planu) podlegają ochronie w zakresie: proporcji bryły, historycznego kształtu dachu i zachowanego detalu architektonicznego;
- 2) zakaz nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę budynków przy zachowaniu czytelności w/w elementów chronionych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1UKr (wydzielony teren z posesji nr 10), znajduje się obiekt sakralny, ochronie podlega kapliczka, o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworząca klimat historycznej zabudowy wsi w zakresie usytuowania, formy architektonicznej i zachowanego detalu.

#### **5. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.**

- 1) Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Ewidencji Zabytków Archeologicznych jak na rysunku planu;
- 2) W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Ewidencji Zabytków Archeologicznych prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **6. Historyczna zielen.**

Ochronie podlegają dwa okazałe kasztanowce rosnące po obu stronach kapliczki na terenie oznaczonym symbolem 1.UKr.

#### **7. Historyczny układ drożny.**

Ochronie podlega trasa drogi powiatowej powstała na śladzie układu drożnego wsi Kaczkowo oraz historyczny przebieg drogi do zabytkowego poewangelickiego cmentarza (ujętego w Ewidencji Zabytków).

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na obszarze planu tereny przeznaczone dla potrzeb przestrzeni publicznej znajdują się w terenach oznaczonych symbolem UK, US, UR i stanowią teren ogólnodostępny przeznaczony dla: kultury (UK), sportu (US), rekreacji i wypoczynku (UR). Szczegółowe ustalenia znajdują się w §21, §22 i §23.

2. Na terenach znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których w ust. 1, dopuszcza się lokalizację reklamy wolno stojącej lub na budynkach, powierzchnia reklamy maks. 3,0 m<sup>2</sup>.

#### **§ 10. Wyznacza się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie dla obszarów osuwania się mas ziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych.**

W granicach objętych granicą opracowania planu znajdują się obszary osuwania się mas ziemnych wyznaczone na rysunku planu. Na tych obszarach ustala się zakaz budowy budynków.

#### **§ 11. Ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;

- 2) Zachowuje się istniejące podziały geodezyjne oraz powierzchnie działek;
- 3) Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o minimalnej powierzchni, zgodnie z ustaloną funkcją, o minimalnej powierzchni:
  - a) pod zabudowę zagrodową – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) pod zabudowę usługową – 600 m<sup>2</sup>,
  - d) pod zabudowę mieszkaniowo – usługową – 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokość działki budowlanej – 18 m,
  - f) granica działki pod kątem 70° do 120°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni, jeżeli wydzielona będzie na powiększenie istniejącej sąsiedniej działki budowlanej lub wyznaczenia drogi wewnętrznej;
- 5) dopuszcza się łączenie działek dla uzyskania powierzchni działki budowlanej.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budowli z wyjątkiem infrastruktury celu publicznego:
  - a) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej do 12,00,
  - b) na terenach pozostałych do 15,0 m;
- 2) obowiązuje strefa ochronna po 7,0 m w obie strony od osi linii energetycznej SN 15 KV na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ustala się w strefie ochrony konserwatorskiej zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującą energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

**§ 13. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Komunikacja:

- 1) ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg publicznych znajdujących się poza obszarem objętym planem, w tym drogę powiatową klasy lokalnej. Na obszarze planu wyznaczono drogi do obsługi terenu, należą do nich:
  - a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) - istniejące oraz projektowane,
  - b) tereny ciągów pieszo - jezdnych (KDPI),
  - c) tereny dróg wewnętrznych (KDW),
  - d) teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDL, w granicach objętych planem od osi do linii rozgraniczającej po stronie zachodniej;
- 2) drogi, o których mowa oznaczone są na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilościach nie mniejszych niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu,
  - b) dla zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca na maszyny rolnicze według potrzeb,

- c) dla handlu - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz 2 miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 usługę i 1 miejsce dla pojazdu wyposażonego w kartę parkingową,
- d) dla usług kultury - 4 miejsca postojowe oraz 1 miejsce dla pojazdu wyposażonego w kartę parkingową,
- e) dla usług innych niż handel - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą i min. 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdu wyposażonego w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych; lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla pojazdu wyposażonego w kartę parkingową,
- f) dla usług bezpieczeństwa – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dla terenu sportu i rekreacji minimum 4 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdu wyposażonego w kartę parkingową.

## **2. Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:**

- 1) obszar objęty planem jest wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:
  - a) elektroenergetycznej,
  - b) wodociągowej,
  - c) kanalizacji sanitarnej,
  - d) infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym światłowodów i sieci telefonicznej,
  - e) gazowej;
- 2) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej znajdujące się w pasach drogowych i na terenach pozostałych, dopuszcza się ich modernizację;
- 3) sieci infrastruktury technicznej, w tym budowli i urządzeń lokalizować w pasie drogowym poza jezdnią dopuszcza się w miarę potrzeb prowadzenie infrastruktury na terenach pozostałych (z wykluczeniem terenów leśnych) w sąsiedztwie dróg w pasie szerokości do 10 m od linii rozgraniczającej drogę z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nowe sieci elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz sieci infrastruktury komunikacyjnej na terenie zwartej zabudowy winny być skablowane;
- 5) infrastruktura techniczna rozbudowywana będzie w zależności od zapotrzebowania powstających obiektów, głównie zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się przyłączenie budynków mieszkalnych, usługowych oraz wszędzie tam gdzie będzie zapotrzebowanie na wodę i będą wytwarzane ścieki, do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się na czas przejściowy unieszkodliwianie ścieków we własnym zakresie w urządzeniach dopuszczonych prawem;
- 7) w zabudowie zagrodowej nowo tworzonej na terenach rolnych dopuszcza się we własnym zakresie budowę studni oraz do unieszkodliwiania ścieków urządzeń dopuszczonych prawem;
- 8) ze względu na ochronę przeciwpożarową, nakazuje się aby na sieci wodociągowej zainstalowane były hydranty w ilościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów, z wykorzystaniem jej na własne potrzeby do celów gospodarczych; z powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.) do gruntu w granicach działki na zasadzie przepisów odrębnych;
- 10) nakazuje się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem proekologicznych systemów grzewczych, w celu ograniczenia emisji związanej z ogrzewaniem;



11) dopuszcza się zaopatrzenie budynków w gaz bezprzewodowy, docelowo realizacja sieci gazowej wraz z urządzeniami.

**3. Gromadzenie odpadów stałych** zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie. Segregacja, wywóz oraz utylizacja odpadów następować będzie zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy ustaleniami. Należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników, na poszczególnych posesjach, do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działki lub terenu, z uwzględnieniem ich segregacji.

**§ 14. Dla wszelkich budowli o wysokości 50,00 m npt. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.**

## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe.

**§ 15.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM i 5.RM, 6.RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia całkowita – 4,63 ha.**

#### **2. Przeznaczenie:**

- 1) budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, stodoły, budynki inwentarskie, budowle rolnicze;
- 2) garaże na maszyny rolnicze i samochody;
- 3) urządzenia budowlane;
- 4) zieleń i mała architektura.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pozostałe odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45% powierzchni działki budowlanej.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny oznaczone symbolem 2.RM, 3.RM i 4.RM oraz część terenu 1.RM objęte są strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, w strefie obowiązują ustalenia §8 ust. 1;
- 2) tereny oznaczone symbolem 1.RM, 5.RM, 6.RM, znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują na tych terenach ustalenia §8 ust. 2;
- 3) obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wyróżnione na rysunku planu, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem:
  - a) 2.RM na posesji nr 1 (dz. Nr 168) - budynek mieszkalny, na posesji nr 9 (dz. Nr 164) - budynek mieszkalny,
  - b) 3.RM na posesji nr 16 (dz. Nr 156/5) - budynek mieszkalny, na posesji nr 17 (dz. Nr 155) - budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze dla nich obowiązują ustalenia §8 ust.3;
- 4) obiekty współtworzące historyczny klimat wsi wyróżnione na rysunku planu, podlegające ochronie, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem:
  - a) 1.RM na posesji nr 5 (dz. 136/4) budynek mieszkalny,

- b) 2.RM na posesji nr 4 (dz. 169/2) dwa budynki gospodarcze oraz (dz.169/2 i 169/1) budynek mieszkalny; na posesji nr 1 (dz. 168) jeden budynek gospodarczy; na posesji nr 7 (dz.166) jeden budynek mieszkalny; na posesji nr 8 (dz.164 i 165) jeden budynek mieszkalny; na posesji nr 9 (dz. 164) jeden budynek gospodarczy.
  - c) 3.RM na posesji nr 11 (dz. 161) jeden budynek mieszkalny; na posesji nr 12 (dz. 160) jeden budynek mieszkalny; na posesji nr 13 (dz. 159) jeden budynek mieszkalny; na posesji nr 14 (dz. 158) jeden budynek mieszkalny i jeden gospodarczy; na posesji nr 15 (dz. 157/2) jeden budynek mieszkalny.
  - d) 4.RM na posesji nr 18 (dz. 153) jeden budynek mieszkalny i jeden gospodarczy, dla nich obowiązują ustalenia §8 ust. 4 pkt 1 i 2;
- 5) tereny oznaczone symbolem 2.RM, 3.RM, 5.RM i 6.RM położone są częściowo w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, dla stref tych obowiązują ustalenia §8 ust.5.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** Nie dotyczy.

#### **7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) adaptuje się budynki istniejące, dopuszcza się ich modernizację oraz zmianę użytkowania w ramach ustaleń planu, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących budynków poddanych ochronie konserwatorskiej;
- 2) w ramach zabudowy ustala się na działce budowlanej: jeden budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, inwentarskie i garaże wg potrzeb (dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażem), altanki i zadaszenia oraz budowle infrastruktury technicznej, podjazdy;
- 3) dla budynków mieszkalnych obowiązują:
  - a) poziom parteru maksymalnie 0,6 npt.,
  - b) wysokość budynku do najwyższej kalenicy dachu - maks. 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie pod całym lub częścią budynku,
  - c) dach o nachyleniu 30° do 45°, dwuspadowy, symetryczny lub jego kombinacja, kalenica główna dachu ustawiona równoległe do granicy działki krawędzi jezdni, dopuszcza się w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
  - d) pokrycie dachu dachówką naturalną lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
- 4) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i stodół obowiązują:
  - a) wysokość do kalenicy dachu - maks. 10,0 m n.p.t.,
  - b) ilości kondygnacji nadziemnych nie ustala się, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - c) dach o nachyleniu 20° do 45°, dwuspadowy, symetryczny lub jego kombinacja kalenica dachu równoległe do boku dłuższego budynku, w dachu dopuszcza się lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
  - d) pokrycie dachu dachówką naturalną lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 5) dla garaży, altan i zadaszeń obowiązują:
  - a) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 3,5 m n.p.t.,
  - b) dach o nachyleniu 20° do 30°, rodzaju pokrycia nie ustala się jednakże wyklucza się kolory jaskrawe;
- 6) lokalizacja budynków realizowanych w ramach nowej zabudowy równoległe lub prostopadle do drogi;
- 7) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej – maks. 30%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,35;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna jak w ust. 4 pkt. 2.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) bezpośredni dostęp do działki budowlanej zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe realizować na terenie działki budowlanej, obowiązują ustalenia §13 ust. 1 pkt 3 lit. b.

#### **9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Zgodnie z §11.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z §12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej dla projektowanej zabudowy:**

- 1) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii słonecznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dla budynków znajdujących się poza dostępem do sieci kanalizacyjnej unieszkodliwianie ścieków w dopuszczonych prawem budowlach realizowanych na własnej działce;
- 4) ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowicę i szczelna płyta na nawóz;
- 5) wody opadowe z powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować na terenie własnej działki budowlanej, wody opadowe z powierzchni utwardzonej odprowadzić do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ogrzewanie we własnym zakresie.

**§ 16.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE, w tym: 1.PE i 2.PE przeznaczony pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Powierzchnia całkowita - 15,954 ha.**

#### **2. Przeznaczenie:**

- 1) urządzenia fotowoltaiczne;
- 2) budowle infrastruktury technicznej;
- 3) drogi technologiczne, podjazdy.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustalonego planem przeznaczenia;

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na terenie oznaczonym symbolem 1.PE wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (jak zaznaczono na rysunku planu), ujętego się w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, dla tej strefy obowiązują ustalenia §8 ust.5.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

#### **7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) ustala się budowę urządzeń fotowoltaicznych do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, podjazdy, drogi technologiczne, budowę infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej;
- 2) ustala się następujące parametry urządzeń fotowoltaicznych i budowli infrastruktury:
  - a) wysokość urządzeń fotowoltaicznych maks. 6,0 m npt.,
  - b) wysokość budowli maks. 15,0 m npt.,
- 3) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej maks. 80 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%;
- 5) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) obsługa terenu - drogami technologicznymi, odchodzącymi od dróg publicznych;
- 2) nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej dla potrzeb elektrowni fotowoltaicznej:**

- 1) sieć elektroenergetyczna kablowa i napowietrzna oraz budowle urządzeń technicznych, służące do produkcji energii elektrycznej i jej przesyłu;
- 2) sieć telekomunikacyjna i światłowodowa.

**§ 17.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - R, w tym: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R i 8R – teren rolniczy. Powierzchnia całkowita - 78,367 ha**

#### **2. Przeznaczenie:**

- 1) tereny rolnicze przeznaczone do produkcji płodów rolnych oraz tereny łąk i pastwisk;
- 2) dopuszcza się budowę budowli infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę budynków i budowli służących przechowywaniu płodów rolnych,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej;

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** Zgodnie z przepisami prawa.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Tereny oznaczone symbolem 7.R i 8.R oraz część terenów 2.R, 3.R, 4.R i 6.R znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego; w strefie obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
- 2) Na terenach oznaczonych symbolami: 1.R, 2.R, 4.R, 6.R, 7.R znajdują się wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, jak pokazano na rysunku planu, ujęte w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, dla tych stref obowiązują ustalenia §8 ust. 5.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

**7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, dopuszcza się budowę nowych budowli dotyczących infrastruktury technicznej na terenach pozostałych, w pasie terenu szerokości 10,00 m od linii rozgraniczającej tereny dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie linii rozgraniczającej drogę (6,00 do 15,00 m), w tym budynku mieszkalnego, budynków inwentarskich i magazynowych, garaży zadaszeń i altan oraz budowli infrastruktury technicznej i podjazdów niezbędnych dla tej zabudowy;
- 3) ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa:
  - a) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego maksimum 0,6 m npt.,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego – maks. do gzymsu lub okapu - 4,5 m npt., do kalenicy dachu - 9,0 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach dwuspadowy, symetryczny lub jego kombinacja o nachyleniu 30° - 45°, kryty dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
  - c) wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego do kalenicy dachu: na terenie objętym strefą ochrony krajobrazu kulturowego do 10,0 m, na terenie pozostałym do 12,0 m npt., ilości kondygnacji nadziemnych nie ustala się, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; dach dwuspadowy symetryczny lub jego kombinacja o nachyleniu 20° - 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
  - d) dla garaży, altan i zadaszeń obowiązuje: wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 3,5 m n.p.t., dach o nachyleniu 20° do 30°, rodzaju pokrycia nie ustala się jednakże wyklucza się kolory jaskrawe;
- 1) wysokość budowli rolniczych maks. 15,0 m npt.;
- 2) powierzchnia zabudowy maks. 30 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,20.

#### **8. Dostępność komunikacyjna:**

Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi graniczące z przedmiotową działką zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach rolnych miejsc postojowych nie wyznacza się, dla nowotworzonej zabudowy zagrodowej realizować miejsca postojowe zgodnie z §13, ust. 1, pkt 3, lit. b.

#### **9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej pod zabudowę zagrodową zgodnie z §11.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z §12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej dla projektowanej zabudowy:**

- 1) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii słonecznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się budowę studni we własnym zakresie;
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy dopuszcza się na okres przejściowy budowę szczelnych zbiorników na działce budowlanej, na terenach oddalonych od zabudowy dopuszcza się budowę innych urządzeń dopuszczonych prawem;
- 4) ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowicę i szczelna płyta na nawóz;
- 5) wody opadowe zagospodarować na terenie własnej działki;

6) ogrzewanie we własnym zakresie.

**§ 18.1. Teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN, w tym 1.MN, 2.MN, 3.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6MN, 7MN i 8MN. Powierzchnia całkowita – 4,699 ha.**

**2. Przeznaczenie:** teren oznaczony symbolem MN - przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej **jednorodzinnej**.

1) Na terenie ustala się:

- a) budynki mieszkalne,
- b) garaż maks. na dwa samochody, łączony z budynkiem mieszkalnym lub jako budynek samodzielny,
- c) urządzenia budowlane,
- d) zieleń i mała architektura;

2) Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych.

**3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pozostałe odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 50%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) teren oznaczony symbolem 3.MN objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, obowiązują na tych terenach ustalenia §8 ust. 1;
- 2) tereny oznaczone symbolem 1.MN, 2.MN, 4.MN, 5.MN, 6MN, 7MN i 8MN znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują na tych terenach ustalenia §8 ust. 2;
- 3) teren oznaczony symbolem 3.MN, części terenu 4MN, oraz 5MN, 6.MN i 7MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (jak zaznaczono na rysunku planu) ujętego w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, obowiązują ustalenia §8 ust.5.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

**7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji zgodnej z ustaleniami planu. Ustala się budowę nowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży (dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych i garaży), zadaszeń i altan oraz budowli infrastruktury technicznej i podjazdów;
- 2) podstawowe parametry budynku mieszkalnego:
  - a) poziom posadzki parteru maksimum 0,6 m npt.,
  - b) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu max. 9,0 m, maks. do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - c) dach dla nowych budynków: stromy, dwuspadowy, symetryczny lub jego kombinacja o nachyleniu 30° do 45° pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu, dla budynków istniejących w miarę przebudowy budynku sugerowana przebudowa dachu j.w.;
- 3) podstawowe parametry budynku gospodarczego:

- a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – max. 6,0 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - b) dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o pochyleniu 20° do 45° pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 4) dla garaży, altan i zadaszeń obowiązuje:
- a) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 3,5 m n.p.t.,
  - b) dach o nachyleniu 20° do 30°, rodzaju pokrycia nie ustala się jednakże wyklucza się kolory jaskrawe;
- 5) lokalizacja budynków realizowanych w ramach nowej zabudowy równolegle lub prostopadłe do drogi;
- 6) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej max. 25%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,5.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do działki budowlanej z drogi przylegającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe realizować na terenie własnej działki w ilości określonej w § 13, ust. 1, pkt 3, lit. a.

#### **9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Zgodnie z §11 pkt.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z §12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii słonecznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków, w dopuszczonych prawem budowlach;
- 4) wody opadowe z dachów, podjazdów i powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować na terenie własnej działki budowlanej;
- 5) ogrzewanie w zakresie własnym.

**§ 19.1. Teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MNU, w tym 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU i 4.MNU. Powierzchnia całkowita – 10,04 ha.**

**2. Przeznaczenie: teren oznaczony symbolem MNU - przeznaczony dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej łączonej z usługami.**

- 1) Na terenie ustala się:
  - a) budynki mieszkalne, budynki usługowe lub łączone mieszkalno - usługowe,
  - b) garaże maks. na dwa samochody, łączone z budynkiem mieszkalnym lub jako budynki samodzielne,
  - c) urządzenia budowlane,
  - d) zieleń i urządzenia małej architektury;
- 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pozostałe odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) tereny oznaczone symbolem 1.MNU i 2.MNU objęte są strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, obowiązują na tych terenach ustalenia §8 ust. 1;
- 2) teren oznaczony symbolem 3.MNU znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują na tych terenie ustalenia §8 ust. 2;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1.MNU (posesja nr 10, dz. 163) podlega ochronie budynek mieszkalny współtworzący historyczny klimat wsi, wyróżniony na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 ust.4 pkt 1 i 2;
- 4) teren oznaczony symbolem 1.MNU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego się w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, obowiązują ustalenia §8 ust.5.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.**

#### **7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji zgodnej z ustaleniami planu oraz budowy nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych, budynków gospodarczych i garaży, altan oraz budowli infrastruktury technicznej i podjazdów;
- 2) podstawowe parametry budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego:
  - a) poziom posadzki parteru maksimum 0,6 m npt.,
  - b) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu max. 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - c) dach dla nowych budynków: stromy, dwuspadowy symetryczny lub jego kombinacja o pochyleniu 30° do 45° pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 3) podstawowe parametry odrębnego budynku usługowego i gospodarczego:
  - a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – max. 7,0 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - b) dach, dla nowych budynków, dwuspadowy, symetryczny o pochyleniu 20° do 45° pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 4) dla garaży, altan i zadaszeń obowiązują:
  - a) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 5 m n.p.t.,
  - b) dach o nachyleniu 20° do 30°, rodzaju pokrycia nie ustala się jednakże wyklucza się kolory jaskrawe;
- 5) lokalizacja budynków realizowanych w ramach nowej zabudowy budynek mieszkalny równolegle pozostałe równolegle lub prostopadle do drogi;
- 6) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej max. 35%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,6;
- 8) powierzchnia usług maks. do 50% w stosunku powierzchni mieszkalnej.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi przyległej do ulicy;
- 2) miejsca postojowe realizować na terenie działki budowlanej o określonej ilości w § 13, ust. 1, pkt 3, lit. a i c.



### **9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Zgodnie z §11.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z §12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii słonecznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej budowę szczelnego szamba;
- 4) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować na terenie własnej działki budowlanej, wody opadowe z powierzchni utwardzonej do gruntu przy zachowaniu poziomu jej czystości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie w zakresie własnym.

#### **§ 20.1. Teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U. Powierzchnia - 0,220 ha.**

**2. Przeznaczenie terenu:** teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U przeznaczony pod zabudowę związaną z usługami ochrony bezpieczeństwa mienia i zdrowia ludzkiego oraz środowiska naturalnego.

- 1) na terenie j.w. - zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi dot. strażnicy pożarniczej.
- 2) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się także:
  - a) parkingi, garaże, podjazdy i chodniki,
  - b) urządzenia budowlane,
  - c) zieleni i obiekty małej architektury.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:**

- 1) obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki;
- 3) pozostałe odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 15%.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, obowiązują na tych terenach ustalenia §8 ust. 1.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

#### **7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji oraz budowy nowych budynków, budowli lub urządzeń.
- 2) podstawowe parametry:

- a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
  - b) dopuszcza się budowę wieży pożarniczej, wysokość wieży do 12,0 m npt,
  - c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - d) dach dwu lub wielospadowy, symetryczny pokryty dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 3) lokalizacja budynków realizowanych w ramach nowej zabudowy równoległe lub prostopadłe do drogi;
  - 4) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej max. 40%;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej jak w ust 4 pkt 2.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zapewnia przyległa do terenu droga publiczna;
- 2) miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Nie dotyczy.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z §12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii słonecznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) wody opadowe z powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować na terenie działki budowlanej, wody opadowe z powierzchni utwardzonej do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie w zakresie własnym.

**§ 21.1. Teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.UK. Powierzchnia – 0,265 ha.**

**2. Przeznaczenie terenu:** teren oznaczony symbolem 1.UK - zabudowa w ramach realizowanych usług publicznych.

- 1) budynek przeznaczony na dom kultury;
- 2) w ramach zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi, podjazd, chodniki;
  - b) budowie infrastruktury technicznej, c) zieleń i obiekty małej architektury;
- 3) Dopuszcza się usługi małej gastronomii, drobnego handlu itp.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki;
- 3) pozostałe odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 25%, w tym min. 30 % drzew i krzewów ozdobnych.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, obowiązują na tym terenie ustalenia §8 ust. 1;
- 2) na terenie znajduje się budynek domu kultury, wskazany do ochrony z uwagi na walory historyczno-kulturowe współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi, obowiązują ustalenia §8 ust. 4 pkt 1 i 2.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Przestrzeń ogólnie dostępna wyposażona w urządzenia małej architektury.

#### **7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji. Dopuszcza się budowę nowych budynków, altan i zadaszeń.
- 2) podstawowe parametry budynków:
  - a) poziom posadowienia parteru maksimum 0,6 m npt.,
  - b) wysokość zabudowy do górnej kalenicy dachu – max. 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem,
  - c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - d) dach dwuspadowy, symetryczny lub jego kombinacja o nachyleniu  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  , pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
  - e) ustala się obowiązek wykonania akcentu architektonicznego w formie wyróżnika na dachu lub w elewacji frontowej.
- 3) dla altan i zadaszeń obowiązuje:
  - a) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 3,5 m n.p.t.,
  - b) dach o nachyleniu  $20^{\circ}$  do  $30^{\circ}$ , rodzaju pokrycia nie ustala się jednakże wyklucza się kolory jaskrawe;
- 4) lokalizacja budynków realizowanych w ramach nowej zabudowy równoległe lub prostopadłe do drogi;
- 5) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej - max. 40%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,2 – 0,8;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej jak w ust. 4, pkt. 2.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zapewnia droga przyległa do przedmiotowej działki, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe realizować na terenie działki budowlanej w ilości określonej w §13 ust. 1 pkt 3 lit. d.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**  
Nie dotyczy.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –** Zgodnie z § 12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii słonecznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) wody opadowe z powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować na terenie działki budowlanej, wody opadowe z powierzchni utwardzonej do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie w zakresie własnym.

**§ 22.1. Teren rekreacji i wypoczynku - oznaczony na rysunku planu symbolem 1.UR. Powierzchnia – 0,036 ha.**

## **2. Przeznaczenie terenu:**

Teren oznaczony symbolem 1.UR – teren przestrzeni publicznej przeznaczony pod rekreację i wypoczynek. Na terenie:

- a) plac zabaw wyposażony w profesjonalne budowlane obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- b) altana lub zadaszenie,
- c) zieleń urządzona, alejki itp.

## **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Wskazane nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej w formie szpaleru drzew stanowiących izolację od dróg publicznych.

**4. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, obowiązują ustalenia §8 ust.1.

## **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Plac zabaw dla dzieci urządzony zgodnie z przepisami odrębnymi. Przestrzeń ogólnie dostępna.

## **7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu z możliwością jej modernizacji;
- 2) na terenie altanka, urządzenia zabawowe;
- 3) dla altanki lub zadaszenia ustala się maksymalną wysokość do kalenicy dachu 5,0 m, dach o nachyleniu 20° – 35°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 4) powierzchnia zabudowy do 10 % działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 65%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,2.

## **8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zapewnia publiczna droga powiatowa;
- 2) miejsca postojowe w ilości określonej w § 13, ust. 1, pkt 3.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**  
Nie dotyczy.

10. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – Zgodnie z § 12.

**11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków - nie dotyczy;
- 4) wody opadowe zagospodarować na terenie działki budowlanej.

**§ 23.1. Tereny sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem 1.US. Powierzchnia – 0,810 ha.**

**2. Przeznaczenie terenu:** Teren oznaczony symbolem 1.US - przeznaczony pod sport i rekreację.

- 1) na terenie urządzenia i budowlę, w tym:
  - a) obiekty i urządzenia sportowe,
  - b) mała architektura, zieleń urządzona, alejki itp.,
  - c) budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budynek zaplecza sanitarno – socjalnego, w tym: usługi gastronomiczne, wypożyczalnie sprzętu sportowego, szatnia, węzeł sanitarny itp.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 65%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.

**4. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:**

Obowiązują ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, obowiązują ustalenia §8 ust. 1.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) miejsce wypoczynku i rekreacji społeczności miejscowej.
- 2) zagospodarowanie i dostępność zgodnie z przepisami odrębnymi dla tego typu przeznaczenia.

**7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.**

- 1) dla budynku zaplecza sanitarno–socjalnego ustala się:
  - a) budynek parterowy, wysokość do kalenicy dachu - max.7,5 m npt.,
  - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru maksimum 0,6 m npt.,
  - d) dach dwuspadowy, lub jego kombinacja, nachylenie połaci 20° - 45°,
  - e) pokrycie dachówką, dopuszcza się pokrycie z materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

- 2) lokalizacja budynków realizowanych w ramach nowej zabudowy równolegle lub prostopadle do drogi;
- 3) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej - max. 2%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,04;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 25%.

#### **8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zapewnia droga przyległa;
- 2) miejsca postojowe w ilości określonej w § 13, ust. 1, pkt 3, lit. g.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –** Zgodnie z § 12.

#### **11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskanie energii z energii odnawialnej (słonecznej);
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
  
- 4) wody opadowe z powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować na terenie działki, z powierzchni utwardzonej do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie w zakresie własnym.

**§ 24.1. Tereny kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem – 1.UKr. Powierzchnia – 0,003 ha.**

**2. Przeznaczenie terenu,** teren oznaczony symbolem 1.UKr - obiekt kultu religijnego. W ramach zagospodarowania terenu:

- a) mała architektura, zieleń.
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

**3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:** Adaptacja istniejącej zabudowy.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Ochronie podlegają dwa kasztanowce uwidocznione na rysunku planu.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują ustalenia §8 ust. 1;
- 2) ochronie podlega budowla wraz z otoczeniem wyznaczonym ogrodzeniem, która tworzy historyczny klimat wsi. Obowiązują ustalenia §8 ust 4 pkt 3.
- 3) na terenie wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, dla tej strefy obowiązują ustalenia §8 ust.5.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

**7. Zasady zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji.
- 2) powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej - max. 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,01 – 0,15;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 50%.

**8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zapewnia droga powiatowa sąsiadująca z przedmiotową działką;
- 2) zakaz budowy parkingów.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Nie dotyczy.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – Zgodnie z § 12.

**11. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu.

**§ 25.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL – w tym: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL i 6.ZL - teren lasów. Powierzchnia całkowita - 3,890 ha.**

**2. Przeznaczenie: las.**

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95%.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na terenie oznaczonym symbolem 1.ZL, 3.ZL wyznaczone są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Obowiązują ustalenia §8 ust. 5.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Przestrzeń ogólnodostępna.

**7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:** Zieleń leśna, zakaz zabudowy.

**8. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) dostęp pieszy do terenu z dróg sąsiadujących z terenem,
- 2) ustala się zakaz budowy parkingów.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

§ 26.1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – Zn – w tym: 1.Zn, 2.Zn, 3.Zn i 4.Zn - teren zieleni naturalnej. Powierzchnia całkowita - 4,126 ha.**

2. **Przeznaczenie:** zielen naturalna.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem chemicznym oraz zaśmieceniem;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 98%.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Teren oznaczony symbolem 3.Zn i 4.Zn znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia § 8 ust.2.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie ustala się.

7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

Zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie budowie infrastruktury technicznej w pasie szerokości 10,00 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.

8. **Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) dostępność z dróg sąsiadujących z terenem;
- 2) zakaz budowy parkingów.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z §12.

11. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

§ 27.1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS, w tym: 1WS i 2WS - teren wód powierzchniowych - rowy.**

2. **Przeznaczenie:** rowy melioracyjne.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się ochronę przed zasypaniem, zanieczyszczeniem chemicznym oraz zaśmieceniem;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu nie ustala się.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Nie dotyczy.

Tereny oznaczone symbolem 1WS i 2WS znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) obowiązuje utrzymanie rowów melioracyjnych dla spływu wód przy opadach nawałnych;



2) dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej tylko w poprzek rowu z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej lub ciągu komunikacyjnego tylko pod kątem 60° - 90° z zachowaniem przepływu wody dla przypadku opadów nawaalnych.

8. **Dostępność komunikacyjna:** dostępność z dróg sąsiadujących.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Dopuszcza się podział terenu zgodnie z odrębnymi przepisami.

10. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz zabudowy.

11. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

## § 28. Komunikacja.

1. **Ustalenia dotyczą systemu komunikacji obszaru, który jest oparty na:**

- 1) drodze publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL znajdującej się w zarządzie dróg powiatowych;
- 2) drogach publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD będących w zasobach gminy;
- 3) ciągach pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ należących do gminy;
- 4) drogach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala linie rozgraniczające pasów drogowych wyznaczone na rysunku planu dla poszczególnych dróg.

Funkcje dróg określone w tekście planu odpowiadają przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu, do nich należą:

- 1) **KDL droga klasy lokalnej**, dla której obowiązuje poszerzenie się pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) **KDD drogi klasy dojazdowej, w tym 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**. Dla dróg dojazdowych obowiązuje:
  - a) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
  - c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - d) na terenie zabudowy zwartej wsi wskazany chodnik i ścieżka rowerowa.
- 3) **KDPJ ciągi pieszo – jezdne, w tym 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ** przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego i sporadycznie samochodowego. Dla ciągów pieszo - jezdnych obowiązuje:
  - a) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 3,0 – 10,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna połączona z chodnikiem;
- 4) **KDW drogi wewnętrzne, w tym 1KDW, 2KDW** stanowiące dojazd do poszczególnych działek budowlanych. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:
  - a) szerokość pasa w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m, szerokość jezdni – 5,0 - 3,5 m; jezdnia szerokości 3,5 m z mijanką (wg przepisów odrębnych jak dla dróg jednojezdniowych),

b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię jezdni o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia ruchem oraz do warunków gruntowych występujących na terenie.

3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi budowę sieci infrastruktury technicznej celu publicznego, w tym także przyłączy do budynków zlokalizowanych na sąsiadujących z drogą działkach budowlanych.

4. Dopuszcza się budowę dróg technologicznych związanych z budową inwestycji (a po jej realizacji możliwość ich rozebrania).

## **§ 29. Infrastruktura techniczna.**

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowle z nimi związane. Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji, indywidualnej sieci ciepłowniczej oraz docelowo sieci gazowej.

### **2. Elektroenergetyka.**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru planu poprzez sieci elektroenergetycznych linii niskiego i średniego napięcia; dopuszcza się oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej lub urządzeń energii odnawialnej;
- 2) ustala się budowę sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia napowietrznych lub kablowych;
- 3) ustala się budowę nowych budowli i urządzeń służących przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej, budowle i urządzenia mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem terenów leśnych w pasie do 10 m linii rozgraniczającej dróg oraz w pasach dróg;
- 5) zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń od linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3. Zaopatrzenie w wodę.**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej na obszarze w granicach opracowania planu;
- 2) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze projektowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw - pożarowego;

### **4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nowej zabudowy dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w szczelnych szambach na własnej działce budowlanej, na terenach rolnych dla dopuszczonej zabudowy znajdujących się w znacznej odległości od zabudowy zwartej w urządzeniach dopuszczonych prawem;
- 2) dla gminy Łęczyce wyznaczony został obszar aglomeracji Łęczyce, aglomeracja oparta jest o oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w miejscowości Łęczyce, do której należą miejscowości: Brzeźno Lęborskie, Godętowo, Kaczkowo, Kisewo, Łęczyce, Rozłazino, Jeżewo, Strzelęcino, Świetlino i Nawcz.

### **5. Kanalizacja deszczowa.**

Wody opadowe z dachów, chodników i podjazdów zagospodarować w granicach własnej działki, wody opadowe z jezdni i parkingów po doprowadzeniu do jej do czystości wymaganej prawem do rowów lub do gruntu.

### **6. Telekomunikacja.**

- 1) telekomunikacyjna obsługa poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne, budowle oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe;

2) ustala się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, o których wyżej na obszarze objętym planem realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

Zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł ciepła. Wskazane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczenia środowiska.

#### **§ 30. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustala się stawkę wynoszącą 30% dla wszystkich nieruchomości, dla których ustalenia planu zwiększyły wartość.

#### **§ 31. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych na cele nierolnicze.**

Zgoda na zmianę użytkowania gruntów rolnych IV kl. na cele nierolnicze poprzez ustalenia planu zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 3.

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.**

**§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.**



Załącznik nr 2

do uchwały nr .....

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 20 czerwca 2022

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU  
OBREBU GEODEZYJNEGO KACZKOWO, GM. ŁĘCZYCE**

W czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 7 kwietnia 2022 r. do 10 maja 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 30.05.2022 r. wpłynęło jedno pismo, w którym zawarte są dwie uwagi.

**RADA GMINY ŁĘCZYCE**

**rozstrzyga co następuje:**

1. Jedna uwaga została odrzucona.

Uwaga odrzucona dotyczy uwzględnienia w planie zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem PE, który przeznaczony jest pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (działka nr 115).

Funkcje te wykluczają się nawzajem, tym bardziej, że zgłaszający posiada jeszcze inne tereny, na których zabudowa zagrodowa wraz z budynkiem mieszkalnym jest dopuszczona.

2. Uwaga dotycząca możliwości budowy zabudowy zagrodowej na terenach rolnych (działki nr 126 i 143) jest bezzasadna, ponieważ plan dopuszcza zabudowę zagrodową na terenach rolnych, czyli tak jak było w treści uwagi.

Załącznik nr 3

do uchwały nr .....

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 20 czerwca 2022

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania*

**RADA GMINY ŁĘCZYCE rozstrzyga, co następuje:**

1. Na obszarze planu nie wyznacza się nowych dróg publicznych, jedynie skorygowano na rysunku planu linie rozgraniczające niektórych istniejących dróg gminnych odnośnie szerokości pasa drogowego.
2. Budowa infrastruktury technicznej – związanej z budową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nie wymaga wraz z uchwaleniem planu ich realizacji, gdyż część terenów posiada możliwość włączenia do istniejących sieci, a dla terenów, które nie posiadają takiej możliwości ustalenia planu przewidują możliwość tymczasowego korzystania z ujęć i zbiorników indywidualnych.

Docelowo należy wykonać nawierzchnię trwałą na istniejących drogach gminnych, uzupełnić sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne, na które środki finansowe można pozyskać z Krajowego Planu Odbudowy, lecz nie jest to bezpośrednio związane z uchwaleniem planu.

Załącznik nr 4

do uchwały nr .....

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 20 czerwca 2022

### **DANE PRZESTRZENNE**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo, gm. Łęczyce.

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

#### Podstawa prawna i cel opracowania

Uchwała Nr XLVII/38/2014 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo, gmina Łęczyce oraz Uchwały Nr LXIII/89/2018 z dnia 15 października 2018 r. zmieniającej Uchwałę Nr XLVII/38/2014 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 maja 2014 r.

#### Lokalizacja obszaru opracowania

Obszar położony jest w środkowo – wschodniej części gminy, od wschodu ograniczony drogą powiatową nr 1457G relacji Łęczyce – Dąbrówka Brzezińska. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje część zachodnią miejscowości Kaczkowo, jego powierzchnia wynosi 157,037 ha.

W wyniku realizacji ww. uchwał w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

### I. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

#### 1. W projekcie planu uwzględniono

##### 1) Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.:

- a) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- b) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- d) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- e) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- f) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- g) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- h) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- i) przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- j) zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

##### 2) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Spełnione zostały poprzez:

- a) ustalenia przeznaczenia dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów,



- b) wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów i parametry kształtowania zabudowy,
- c) linie zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### 3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Uwzględnione zostały poprzez:

- a) wyznaczenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, w którym oraz ograniczenia gabarytów i parametrów nowej zabudowy na tym terenie,
- b) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- c) dostosowania nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej oraz architektury regionalnej tego terenu szczególnie w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

### 4) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami**

- a) W granicach obszaru planu brak terenów objętych ochroną prawną dotyczącą przyrody,
- b) Wymagania ochrony środowiska na obszarze planu uwzględnione zostały poprzez:

- ↑ obowiązek ochrony terenów przyrodniczo cennych, w tym terenów lasów, zieleni naturalnej w postaci łąk, zadrzewień i zakrzaczeń,
- ↑ obowiązek zachowania ustalonej minimalnej powierzchni terenów biologicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- ↑ zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych z powierzchni utwardzonych do gruntu i wód powierzchniowych,
- ↑ zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,
- ↑ zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i leśnych,
- ↑ zachowanie, konserwacja i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż drogi powiatowej,
- ↑ ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych,
- ↑ sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od granicy cieku lub rowu melioracyjnego.

### 5) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach objętych planem znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie:

- a) wskazano obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz ustalono zasady ich ochrony,
- b) wskazano obiekty tworzące klimat zabytkowej zabudowy wsi oraz wskazano zasady ich ochrony,
- c) wyznaczono strefy konserwatorskie dla ochrony wartości historycznych i kulturowych realizowane poprzez racjonalne i zrównoważone działania zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego, oznaczono na rysunku planu:
  - strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego części wsi Kaczkowo
  - strefę ochrony krajobrazu kulturowego, która stanowi ochronę ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską
  - strefy ochrony archeologicznej, gdzie obowiązują przepisy odrębne, dotyczące wszelkich budowlanych prac ziemnych w celu zapewnienia obserwacji archeologicznej.

### 6) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez przeznaczenie terenu pod funkcje usług publicznych, w tym:

- a) określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- b) wyznaczenie terenów dróg publicznych do przemieszczenia pojazdów i osób,
- c) określenie lokalizacji i ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**7) Walory ekonomiczne przestrzeni:**

- a) Przeznaczenie terenów pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- b) Przeznaczenie gruntów rolnych położonych przy głównej osi komunikacyjnej, na tereny rozwojowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w części z usługami, stanowi ekonomiczne wykorzystanie obszaru planu.

8) **Prawo własności** ustalono w planie poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów zabudowanych określając ich przeznaczenia pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz nowych wprowadzanych funkcji.

**9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez zabezpieczenia:

- a) terenu usług bezpieczeństwa (straż pożarna),
- b) ustalenia dotyczące przebiegu dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych i budowli.

10) **Potrzeby interesu publicznego** poprzez wyznaczenie w planie terenów przeznaczonych pod tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, usługi kultury, drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

**11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.**

Modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne.

12) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczenie obwieszczenia na BIP Urzędu Gminy, ogłoszenia w prasie lokalnej i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy informacji o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków i uwag do planu,
- b) wyłożenia projektu planu wraz ze strategiczną prognozą na środowisko w lokalu gminy i jednocześnie w Urzędzie Gminy oraz informacja w prasie i na stronie gminy (BIP) o możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją.

13) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina przystąpiła do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo w roku 2014. Jednocześnie zamieściła:

- a) ogłoszenie na stronie Urzędu Gminy, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń informacji o przystąpieniu do opracowaniu planu, jednocześnie podając termin, do kiedy Gmina przyjmuje wnioski do projektu planu.
- b) poinformowała pismem organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzaniu planu z prośbą o przesłanie wniosków do planu,

c) wystąpiła do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu prognozy (na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

Wszystkie wnioski były dokładnie analizowane ze względu na interesy prywatne i interes publiczny mając jednak na względzie analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Opracowano projekt planu uwzględniający wniesione wnioski do planu. Sporządzono projekt tekstu uchwały i załącznika graficznego oraz wykonano do ustaleń projektu planu strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu poddano uzgodnieniom i opiniowaniu zgodnie z art. 17 ust.1, pkt 6 i 9.

Wniesiono poprawki do projektu uchwały i rysunku planu wniesione przez organy podczas opiniowania i uzgodnień.

W roku 2018 Rada Gminy zmieniła uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu zmieniając jego granice na załączniku graficznym do uchwały, Jednocześnie ponownie zamieściła:

- a) ogłoszenie na stronie Urzędu Gminy, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń informacji o przystąpieniu do opracowaniu planu, jednocześnie podając termin, do kiedy Gmina przyjmuje wnioski do projektu planu,
- b) poinformowała pismem organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzaniu planu z prośbą o przesłanie wniosków do planu,
- c) wystąpiła do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu prognozy (na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

Otrzymane ponownie wnioski były analizowane ze względu na interesy prywatne i interes publiczny mając także na względzie analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Wprowadzono zmiany do projektu planu uwzględniając wniesione wnioski do planu. oraz wprowadzono zmiany do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz ideogramem uzbrojenia. Projekt planu z wprowadzonymi zmianami poddano ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu.

Powtórnie wniesiono poprawki wynikające z uzgodnień. W ten sposób przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Elbląg do publicznego wglądu, w dniach 2.07.2020 r. do 31.10.2020 r., wraz z przeprowadzeniem w dniu 17.07.2020 r. debaty publicznej nad rozwiązaniami planu. Podczas wyłożenia planu wpłynęły uwagi, które uwzględniono, pojawiła się także potrzeba wyniesienia w teren geodezyjnych granic drogi oznaczonej na rysunku symbolem 4KDJ.

Po wyznaczeniu granic w.w drogi wniesiono poprawki na rysunku planu a także uwzględniono wniesione podczas wyłożenia planu uwagi.

Powtórnie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w dniach 7.04.2022 do 10.05.2022r. oraz przeprowadzono debatę publiczną w dniu 9.05.2022 r.

Podczas powtórnego wyłożenia planu wpłynęło pismo z dwoma uwagami. Jedna z nich dotycząca zabudowy zagrodowej na wskazanych działkach rolnych była niezasadna ponieważ ustalenia planu przewidywały wnioskowane uwagą zagospodarowanie, następna uwaga została odrzucona, gdyż na

terenach projektowanych pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię powyżej 100 kW wnioskowano dopuszczenie zabudowy zagrodowej, o której na którą nie wnoszono podczas składania wniosków.

**14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Obszar opracowania planu posiada komunalną sieć wodociągową zaopatrującą istniejącą zabudowę w wodę pitną. Plan zakłada rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, która dostarcza wodę z ujęcia komunalnego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody dla zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji.

**2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU.**

**1) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu**

Wójt Gminy ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zważył możliwości zaopatrzenia nowej zabudowy o różnym przeznaczeniu w wodę oraz rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej. Zważył możliwości obsługi komunikacyjnej terenu.

Obszar planu obejmuje teren w środkowo – wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie publicznej drogi powiatowej relacji Łęczyce – Kaczkowo – Dąbrowa Brzezińska. Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu obejmuje teren, gdzie przeważają grunty rolne, w części użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową, w części zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Powierzchnia obszaru planu w granicach opracowania wynosi 157,037 ha. W planie przeznaczono 36,66 ha pod zabudowę o różnym przeznaczeniu, w tym pod:

- a) zabudowę usługowo – mieszkaniową – 10,04 ha
- b) zabudowę usługową razem – 0,49 ha
- c) usługi kultury oraz sportu, wypoczynku i rekreacji – 0,85 ha
- d) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 4,70 ha
- e) zabudowę zagrodową – 4,63 ha
- f) tereny pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 15,95 ha.

Projektowana struktura przestrzenna oparta jest na:

- istniejącym układzie komunikacyjnym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- wyznaczone nowe drogi umożliwiając obsługę terenu,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych przeznaczonych dla ruchu kołowego, pieszego i rowerowego.

**II. Zgodność z wynikami „Analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce”.**

Obecnie w obrocie prawnym dokument Studium sporządzony był w 2004 roku, który wiele razy był zmieniany, lecz zmiany dokonywane były jedynie w niewielkich obszarach wynikających z aktualnie sporządzanych planów miejscowych aby nie było sprzeczności pomiędzy ustaleniami „Studium ...” a uchwałą planu miejscowego.

W 2020 roku Gmina dokonała, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności opracowań planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy i wydanych decyzji pod zabudowę i decyzji celu publicznego.

Rozporządzenie w sprawie zakresu studium reguluje jakie informacje powinny być zawarte przy charakteryzowaniu i opisywaniu niektórych kierunków zagospodarowania. W stosunku do rozporządzenia brak jest niektórych elementów jakie powinno zawierać Studium w tym w kierunkach rozwoju gminy Łęczyce, a przede wszystkim brak jest jakichkolwiek wskaźników kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu, które wpływają na zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocena aktualności dokumentu studium wskazała na brak aktualności tego dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa oraz brakiem spójności z polityką państwa oraz z polityką Gminy. Wobec powyższego Rada Gminy podjęła uchwałę o sporządzeniu zmiany Studium ...” dla całego obszaru gminy, której rozpoczęła opracowanie.

Odnosząc się do funkcjonującego w obrocie prawnym dokumentu „Studium ...” miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo nie jest sprzeczny z ustaleniami „Studium ...”.

### **III. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

- Głównym zadaniem planu miejscowego fragmentu obrębu Kaczkowo jest przeznaczenie terenu:
  - pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
  - przeznaczenie terenów pod zabudowę usługowo – mieszkaniową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
  - wprowadzenie ładu przestrzennego w zagospodarowaniu,
  - ochrona istniejących terenów cennych kulturowo i krajobrazowo przed nowymi formami zabudowy kolidującymi z zabudową regionalną.
- Głównym uzasadnieniem lokalizacji nowych terenów budowlanych była ich spójność z istniejącą zabudową oraz utrzymaniem rozwoju poprzez jej lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych.
- Wykorzystanie istniejących dróg publicznych powiatowej i gminnych do obsługi nowej zabudowy.

- Realizacja sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej następować będzie sukcesywnie w miarę realizowanej zabudowy w części z budżetu gminy, w części z środków pomocowych, w tym z Krajowego Programu Odbudowy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana zagospodarowanie docelowo wpłynie pozytywnie na budżet gminy, pomimo poniesienia kosztów w początkowym okresie.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna Gminy i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarze objętym planem dotyczą:

- uporządkowania granicy pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego drogi gruntowej będącej własnością gminy a projektowaną zabudową,
- przedłużenia sieci wodociągowej w ciągu dróg gminnych,
- przedłużenia sieci kanalizacji w ciągu dróg gminnych.

W opracowaniu przeanalizowano skutki finansowe (Prognoza Finansowa) uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo. Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na przychody i wydatki z budżetu Gminy Kaczkowo został rozłożony na okres 10 lat.

Przyptyw środków pieniężnych z realizacji projektu (opłaty planistyczne) jest niewystarczający do spłacenia kapitału jaki gmina musi ponieść na zainwestowanie terenu i uzyskania wymaganej stopy zwrotu. Jak wynika z przeprowadzonej analizy wydatków i wpływów ukazanych w tabeli nr 11 realizacja planu przyniesie zysk ekonomiczny. Zyski będą wyższe niż koszty o ok. 800 000 złotych w analizowanym okresie 10 lat. Dochody do budżetu Gminy pochodzą będą z podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich oraz z opłat planistycznych, natomiast wydatki zostaną poniesione na opracowanie planu, budowę nawierzchni na części dróg dojazdowych budowie nowych odcinków sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna Gminy i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest jednym z narzędzi kierowania rozwojem przestrzennym, które znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie finansowej.

Dodatkowo dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o akceptacji inwestycji, jednakże projekt miejscowego planu może być zaakceptowany, również w przypadku gdy inwestycja przeniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak: społeczne, ekologiczne i przestrzenne, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy ocenić pozytywnie, gdyż plan umożliwi budowę urządzeń w celu pozyskania energii ze źródeł energii odnawialnej, rozwój obszaru poprzez wprowadzenie funkcji niekolidujących z otoczeniem, zapewni ład przestrzenny, zwiększa atrakcyjność terenu, a przede wszystkim tworzy miejsce przyjazne mieszkańcom oraz zwiększa wpływy do kasy gminy.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem oraz na tempie realizacji planu. Rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu mogą odbiegać od przewidywanych z uwagi na popyt terenów pod nowe inwestycje. Realizacja dróg i ich uzbrojenia może odbywać się etapami rozłożonymi w czasie.

Zakłada się, że finansowanie budowy dróg gminnych oraz sieci kanalizacyjnej i wodociągowej realizowane będzie z budżetu gminy oraz funduszy celowych w tym pozyskanych z Krajowego Programu Odbudowy.